LE POINT EN RECHERCHE

Janvier 2004

Série socio-économique 04-006

PRIX DES MAISONS, EMPRUNTS GARANTIS PAR L'AVOIR PROPRE FONCIER ET DÉPENSES DE CONSOMMATION

Aperçu

L'étude examine principalement le lien qui existe entre le prix des maisons, les emprunts garantis par l'avoir propre foncier et les dépenses de consommation au Canada, au début des années 2000. L'emprunt garanti par l'avoir propre foncier, ou le dégagement de l'avoir propre foncier, signifie transformer l'avoir propre foncier en capital en contractant un emprunt garanti par la maison sans vendre celle-ci. La prémisse de l'étude est que la montée du prix des maisons au cours du ralentissement économique de 2001 a aidé à soutenir les dépenses de consommation grâce au dégagement de l'avoir propre foncier. Aux États-Unis, où le prix des maisons a considérablement augmenté de 1995 à 2002, un nombre de propriétaires-occupants ont refinancé leur créance hypothécaire, afin d'augmenter leur emprunt. L'étude cherche à déterminer si le même phénomène a eu lieu au Canada.

L'étude donne une estimation du montant de l'avoir propre foncier au Canada et décrit brièvement l'évolution du marché de l'habitation et du marché des prêts à l'intention des ménages. Deux estimations de l'emprunt garanti par l'avoir propre foncier sont présentées et examinées. Des renseignements provenant des enquêtes auprès des ménages sur l'utilisation des fonds empruntés en donnant l'avoir propre foncier en garantie sont fournis pour le Canada et les États-Unis. Dans l'étude intégrale, une série d'estimations plus détaillées est donnée pour les États-Unis.

L'étude examine ensuite les études récentes visant les effets de richesse sur la consommation et présente une liste détaillée des façons dont l'évolution de la richesse influe sur les dépenses et l'épargne. Elle compare des estimations de l'ampleur des effets de richesse qui sont tirées d'études récentes et conclut que leur éventail est trop vaste pour que l'on puisse les appliquer dans le contexte du marché canadien. Par conséquent, elle ne présente aucune estimation de la mesure dans laquelle le prix des maisons a soutenu la consommation ces dernières années.

Enfin, l'étude examine la méthode de suivi et d'analyse du dégagement de l'avoir propre foncier. On allègue qu'il est impossible d'analyser en profondeur le lien entre le prix des maisons et les dépenses de consommation à partir des emprunts garantis par l'avoir propre foncier sans la collecte de renseignements supplémentaires au moyen d'enquêtes et de rapports plus précis produits par les institutions financières. On considère que les connaissances actuelles concernant les effets de richesse sur la consommation sont insuffisantes et qu'une initiative de recherche concertée devrait être lancée.

Tout au long de l'étude, une comparaison est faite entre le Canada et les États-Unis, afin de souligner les récentes similitudes et différences et d'aider à déterminer les besoins en matière de données au Canada. Dans l'étude intégrale, il est un peu question de la préoccupation quant à l'existence d'une bulle spéculative concernant le prix des maisons aux États-Unis et des retombées possibles.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

63406

Prix des maisons et emprunt garanti par l'avoir propre foncier

Évolution récente du marché de l'habitation au Canada

Au cours des quatre dernières années, soit du premier trimestre de 1999 au premier trimestre de 2003, le prix de maisons inscrites au Service inter-agences (S.I.A.®) a augmenté de 27,5 %, la majeure partie de l'augmentation ayant eu lieu au cours des 24 derniers mois. Cette augmentation est le double de celle de l'Indice des prix à la consommation (IPC), soit 12,0 %, ce qui représente un gain réel de 13,9 %. La valeur de l'ensemble des maisons occupées par le propriétaire a augmenté de 34 %, soit de 380 milliards de dollars, au cours des quatre dernières années, en partie en raison de l'augmentation du nombre de propriétaires-occupants, mais principalement en raison de l'évolution des prix. Au début de 2003, le patrimoine moyen des propriétaires-occupants a augmenté d'environ 24 000 dollars par rapport à il y a quatre ans, et ce, uniquement grâce à l'évolution du prix réel de la résidence familiale.

Croissance récente des créances hypothécaires et du crédit à la consommation au Canada

L'activité d'emprunt hypothécaire s'est emballée ces quatre dernières années, et la masse de créances hypothécaires résidentielles était supérieure de 25 % à la fin du premier trimestre de 2003 par rapport à il y a quatre ans. Les créances hypothécaires n'ont pas évolué autant que l'augmentation de la valeur du parc de logements occupés par leurs propriétaires (34 %) qui a eu lieu au cours de ces quatre mêmes années. Cette évolution de la valeur de la dette peut refléter l'activité et les prix dans le marché du logement, et n'indique pas clairement que les gens ont procédé au dégagement de leur avoir propre foncier pour financer entre autres leurs dépenses de consommation.

Les autres formes d'emprunt par les ménages, toutefois, ont augmenté plus rapidement, et la part des créances hypothécaires dans la dette totale des ménages s'est établie sous la barre des 70 %. Le crédit à la consommation a grimpé de 41 % au cours des quatre années, principalement en raison des augmentations très importantes des marges de crédit, notamment les marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier (c.-à-d. crédit garanti par la maison familiale). Il semble que ce genre de crédit remplace les emprunts personnels et autres formes de crédit à la consommation, voire les dettes financées par les cartes de crédit, lesquels ont également augmenté de manière spectaculaire ces dernières années.

La dette totale des ménages est maintenant plus élevée que le revenu disponible personnel. Cependant, grâce aux faibles taux d'intérêts, les paiements d'intérêts sur la dette des ménages ont baissé par rapport au revenu disponible, de 8,1 % au début de 1999 à 7,8 % en 2002.

Même si la dette des ménages est demeurée inférieure à la valeur du parc immobilier occupé par les propriétaires ces deux dernières années, les taux très élevés d'augmentation des marges de crédit laissent supposer que les emprunts garantis par l'avoir propre foncier à des fins autres que le financement d'acquisitions ou la rénovation de la résidence familiale ont également augmenté.

Emprunts garantis par l'avoir propre foncier

La combinaison des faibles taux d'intérêts, des frais d'opérations réduits et de l'innovation permanente dans les marchés des créances hypothécaires et de crédit à la consommation a contribué à l'utilisation croissante du crédit garanti par la valeur des maisons au Canada et aux États-Unis. Le document présente deux estimations des emprunts garantis par l'avoir propre foncier au Canada. L'écart important entre ces estimations illustre les limites des données et la difficulté de trouver un point de départ permettant d'estimer les répercussions économiques.

La première estimation, faite par Marchés mondiaux CIBC Inc., se fonde sur des renseignements concernant l'activité de crédit hypothécaire de deux banques commerciales portant sur une grande partie du marché des créances hypothécaires résidentielles, ainsi que sur des renseignements provenant d'agences d'évaluation du crédit concernant le crédit à la consommation. Elle révèle que les propriétaires-occupants ont emprunté 22 milliards de dollars garantis par leur avoir propre foncier entre le début de 2001 et avril 2003, une période de plus de deux ans[1]. Ce genre d'emprunt représentait donc un peu plus de 2 % du PIB. L'estimation avait les deux composantes suivantes :

- Une augmentation des emprunts garantis par l'avoir propre foncier de 10 milliards de dollars,
- Le refinancement des créances hypothécaires, ce qui a augmenté le montant du principal de 12 milliards de dollars.

La seconde estimation vient de l'Enquête sur les prêts hypothécaires résidentiels, une enquête trimestrielle effectuée par Clayton Research/Ipsos-Reid et présentée dans le Financial Industry Research Monitor (FIRM). Pour la première fois, les résultats de l'enquête de mars 2003 ont servi à fournir une estimation des nouveaux emprunts garantis par l'avoir propre foncier. D'après ces nouveaux tableaux, les propriétaires-occupants canadiens ont

emprunté 33 milliards de dollars garantis par leur avoir propre foncier en 2002, répartis comme suit :

- nouvelles marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier de 22,2 milliards de dollars;
- nouveaux emprunts personnels garantis par l'avoir propre foncier de 5,0 milliards de dollars;
- refinancement des prêts hypothécaires, qui a fait augmenter le principal de 5,5 milliards de dollars.

Étant donné que ces chiffres portent sur une seule année, alors que les premières estimations couvrent une période de plus de deux ans, cette seconde estimation est bien plus élevée que la première. Les estimations concordent plus ou moins quant aux prélèvements sur l'avoir propre foncier grâce au refinancement des créances hypothécaires (12 milliards de dollars plus la période de plus de deux ans contre 5,5 milliards de dollars pour la seule année 2002). Pour ce qui est des emprunts garantis par l'avoir propre foncier, les deux estimations comprennent les marges de crédit et les prêts personnels.

La seconde estimation des marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier est supérieure à l'augmentation de 11,5 milliards de dollars du solde des marges de crédit en souffrance entre le début de 2002 et 2003 indiqué par la Banque du Canada[2]. Cela peut indiquer que les marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier remplacent les autres genres de marges de crédit ou que les prêteurs autres que les banques commerciales octroient beaucoup de crédit de ce genre. Les estimations du FIRM ne prennent pas en compte la durée de l'emprunt avant qu'il soit remboursé. Cet élément est particulièrement important pour les marges de crédit où la durée du prêt peut en fait être très courte. Les estimations du FIRM et de Marchés mondiaux CIBC Inc. sont brutes, c.-à-d. les remboursements n'en sont pas déduits.

Aux États-Unis, où le prix des maisons a augmenté de 50 % depuis 1995 (30 % en termes réels), le taux des prélèvements garantis par l'avoir propre foncier semble être supérieur à celui enregistré au Canada. D'après les estimations de la Réserve fédérale américaine et de Freddie Mac, les emprunts garantis par l'avoir propre foncier s'élevaient à environ 226 milliards de dollars en 2002. En se fondant sur la règle approximative de 10 pour 1, afin de tenir compte de la différence de taille et des différences dans les mesures, l'activité aux États-Unis est environ deux fois plus importante qu'au Canada, lorsqu'on utilise les chiffres de Marchés mondiaux CIBC Inc.

Dégagement de l'avoir propre foncier et dépenses de consommation

D'après l'enquête du FIRM (tableau 1), l'objet principal des emprunts varie selon le type de prêt. Les dégagements de l'avoir propre sous forme de prêt de refinancement sont principalement destinés à la consolidation des dettes et à la réalisation de travaux de rénovation; près de la moitié des emprunts personnels garantis par l'avoir propre foncier a servi à financer l'acquisition d'un véhicule automobile. Il semble que les marges de crédit servent à toutes sortes de fins, aucune d'entre elles n'étant prédominante.

Les dépenses de consommation sont certainement une des principales utilisations des montants empruntés. En effet, en se fondant sur le tableau 1, environ un cinquième des emprunts est consacré à l'acquisition de véhicules automobiles, et entre 7 et 8 % servent à financer les dépenses quotidiennes. Les catégories « Éducation » et « Autres » peuvent également contenir quelques dépenses de consommation. Il semble qu'environ un tiers de l'argent frais soit consacré aux dépenses de consommation. Les rénovations sont peut-être comprises dans la construction résidentielle, mais elles peuvent donner également lieu à des dépenses de consommation, par exemple, si la propriétaire-occupante exécute elle-même les travaux. De toute façon, il y a une incidence relativement immédiate sur l'activité économique.

	Prêts de refinancement (plus-value) (%)	Avoir propre foncier		Total	
		Marges de crédit garantis par l'avoir propre foncier (%)	Prêts personnels (%)	Montant (en milliards $)	Part (%)
Rénovations	21	23	7	6,7	20,4
Achat	2	18	45	6,4	19,7
Dette	58	12	18	6,8	20,7
Placement	0	9	22	3,1	9,6
Dépenses quotidiennes	0	11	0	2,5	7,5
Finances	11	5	0	1,7	5,3
Éducation	4	4	4	1,3	4,0
Autres	5	17	2	4,2	12,8
Emprunteurs (millions)	180	1 110	190	1 480	
Montants (milliards)	$5.5	$22	$5.0	$32	

Tableau 1 – Utilisation des fonds empruntés garantis par l'avoir propre foncier, Canada, 2002
Source : Clayton Research / Ipsos-Reid : Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, mars 2003.

Les pourcentages figurant dans les trois premières colonnes indiquent la part des emprunteurs. Les chiffres indiqués dans les colonnes quatre et cinq sont le produit des pourcentages des trois premières colonnes et des montants empruntés.

Les données de l'enquête FIRM indiquent que, en 2002, 10 milliards de dollars, soit 1,6 % des dépenses de consommation, et entre 15 et 20 milliards de dollars, soit 1,5 à 2,0 % du PIB, ont été financés au moyen d'emprunts garantis par l'avoir propre foncier. L'estimation de Marchés mondiaux CIBC Inc. indique des chiffres plus faibles. Toutefois, l'utilisation de ces chiffres comme mesure de l'incidence de l'emprunt garanti par l'avoir propre foncier sur l'activité économique est contestable, car ils ne tiennent pas compte du remboursement des emprunts. Les ménages qui ont fait des prélèvements sur leur avoir propre foncier dans le passé consomment moins actuellement, car ils doivent rembourser ces emprunts.

En l'absence de renseignements sur les remboursements, les données sur les nouveaux emprunts garantis par l'avoir propre foncier pourraient servir de fondement pour en mesurer l'incidence sur l'économie. Les chiffres concernant les États-Unis indiquent que ces emprunts ont eu une forte incidence en 2002. Pour obtenir des estimations sur le Canada, il faudrait disposer d'enquêtes consécutives de Clayton Research/Ipsos-Reid ou de calculs périodiques de Marchés mondiaux CIBC Inc. Il faudrait également suivre l'utilisation des fonds d'une année à l'autre. Si les nouveaux emprunts servent à rembourser des dettes, il n'y a aucune incidence sur les dépenses de consommation et l'économie. Pour mesurer l'incidence sur l'économie, il faudrait utiliser une mesure nette de l'emprunt, mais elle n'est pas disponible pour le moment.

Valeur des maisons et consommation

À mesure que la valeur des maisons augmente et que les prêts hypothécaires et le crédit à la consommation garanti par l'avoir propre foncier deviennent meilleur marché et plus faciles d'accès dans nombre de pays, la valeur des maisons a probablement une plus grande incidence sur la consommation qu'auparavant. L'augmentation du prix des maisons a divers effets sur la consommation, notamment :

1. Réalisation de la plus-value en vendant la maison. Les propriétaires-occupants peuvent réaliser une plus-value sur leur maison en la vendant et en allant louer une autre maison, en emménageant chez d'autres personnes ou en achetant une maison moins chère.

2. Réduction de la consommation pour acheter une maison plus chère. L'augmentation du prix des maisons peut pousser les acheteurs réels ou éventuels à réduire leur consommation, afin d'augmenter leur mise de fonds – effet de substitution. Les acheteurs peuvent également contracter un emprunt plus élevé qu'ils le feraient si le prix des maisons était plus faible, ce qui entraîne une baisse de la consommation à la longue, car le service de la dette est plus élevé.

3. Réalisation de la plus-value en empruntant. Les propriétaires-occupants peuvent réaliser la plus-value de leur avoir propre foncier au moyen du refinancement de leur dette hypothécaire et de l'augmentation du principal, en contractant un prêt hypothécaire de second rang, un prêt garanti par l'avoir propre foncier ou un prêt hypothécaire inverse. L'augmentation du prix des maisons peut aider certains propriétaires-occupants à surmonter un manque de liquidité en augmentant le montant qu'ils peuvent emprunter.

4. Remboursement d'emprunts. L'avoir propre foncier dégagé doit être remboursé, avec intérêts, ce qui a pour effet de réduire les sommes pouvant être affectées aux dépenses de consommation pendant la période de remboursement de l'emprunt. Inversement, la maison peut être vendue et la dette, remboursée.

5. Effet de richesse non réalisé. Les propriétaires-occupants qui ne vendent pas leur maison ou ne refinancent pas leur dette hypothécaire peuvent réduire leur épargne et augmenter leurs dépenses de consommation, ayant l'impression d'être plus riches lorsqu'il y a augmentation du prix de leur maison.

6. Attentes en matière de prix. L'augmentation du prix des maisons peut amener les propriétaires à s'attendre à d'autres augmentations, ce qui entraîne des placements spéculatifs. Les familles peuvent alors décider de réduire leur consommation ou d'emprunter un montant plus élevé afin de placer leur argent dans une maison plus chère qu'en temps normal.

7. Effet de réduction du budget. Les prix plus élevés des maisons font souvent augmenter les loyers (à moins que le prix des maisons augmente parce qu'il y a un déplacement de la demande vers des logements de propriétaires-occupants au lieu de logements locatifs), ce qui entraîne une baisse du montant que les locataires consacrent aux autres biens de consommation. Cet effet, qui prendra probablement plus de temps à se faire sentir, est compensé par l'augmentation du revenu et éventuellement de la consommation des propriétaires des logements locatifs.

En général, la théorie et les données économétriques étayent l'idée que l'évolution de la richesse causée par les fluctuations de la bourse et du prix des maisons influent sur le niveau des dépenses de consommation. Cette effet prend plus de poids, alors que la valeur de l'avoir propre foncier a augmenté et que l'emprunt garanti par l'avoir propre foncier est devenu plus accessible et moins onéreux au cours des deux dernières décennies. Pour ce qui est de l'ampleur de l'incidence de la valeur des maisons sur la consommation, les documents empiriques sont loin d'être unanimes sur sa taille, sa nature durable ou temporaire, ou l'importance relative du prix des maisons et du niveau de la bourse.

Suivi et analyse des prélèvements sur l'avoir propre foncier au Canada

À l'heure actuelle, l'enquête FIRM est la meilleure source éventuelle à des fins de suivi. L'analyse de l'enquête de mars 2003 peut être répétée chaque trimestre. En fait, une telle analyse serait essentielle, car la mesure de l'incidence ne devrait pas être le montant, mais l'écart dans les nouveaux emprunts garantis par l'avoir propre foncier. L'on pourrait éventuellement élargir l'enquête, afin de ne pas enregistrer seulement les nouveaux emprunts, mais également le remboursement des emprunts existants et les prêts de refinancement garantis par l'avoir propre foncier.

Pour s'assurer que les données sur les emprunts garantis par l'avoir propre foncier sont disponibles au public et de la meilleure qualité possible, Statistique Canada devrait se charger de mener des enquêtes auprès des ménages sur leurs opérations d'emprunt. L'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) et l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM), toutes deux réalisées par Statistique Canada, semblent être des instruments convenables. Les enquêtes auprès des ménages sont le seul instrument permettant d'obtenir des données sur les dégagements de l'avoir propre foncier. L'EDM serait l'instrument de choix, car l'EDTR ne porte pas sur les avoirs et les dettes. Il serait facile d'y ajouter quelques questions, tout en gardant à l'esprit que le fardeau de la réponse pose un problème.

Comme autre solution, on peut demander aux prêteurs de présenter des rapports. Comme le nombre de prêteurs est limité et qu'ils disposent des renseignements nécessaires dans les dossiers de leurs clients, il devrait être possible d'obtenir des données complètes de grande qualité, ce qui est préférable aux données d'échantillon fondées sur les déclarations faites par les emprunteurs. La Banque du Canada pourrait exiger que les prêteurs déclarent les prêts garantis au moyen de la résidence principale des emprunteurs, en indiquant s'il s'agit d'un prêt personnel ou d'une marge de crédit. L'on pourrait également demander aux prêteurs de déclarer le nombre et le montant des créances hypothécaires refinancées, ainsi que l'incidence et le montant des réalisations de plus-value. Afin d'avoir un tableau complet de l'ensemble de l'activité, ces déclarations seraient demandées à tous les prêteurs, et pas seulement aux banques commerciales.

Conclusion

L'étude examine l'incidence de l'évolution du prix des maisons sur les dépenses de consommation grâce à l'emprunt garanti par l'avoir propre foncier et, globalement, de l'effet de richesse. L'expert-conseil n'a pas pu fournir des mesures définitives de l'ampleur et de l'importance de cette évolution en raison du manque de données et des travaux économétriques non concluants à ce jour. En particulier, l'étude a permis de constater ce qui suit :

- L'emprunt garanti par l'avoir propre foncier est plus répandu de nos jours, tant par les prêts de refinancement avec réalisation de la plus-value que par des prêts et marges de crédit garantis par l'avoir propre foncier. Il n'existe aucune donnée exacte et complète sur ce genre d'emprunt au Canada.

- Deux estimations de l'emprunt garanti par l'avoir propre foncier ont été faites au Canada. Elles ne concordent pas, en particulier en ce qui concerne les marges de crédit garanties par l'avoir propre foncier, et l'on considère que l'estimation plus élevée ne convient pas à l'estimation des répercussions sur l'économie. Les deux estimations portent sur les nouveaux emprunts bruts et ne tiennent aucun compte des remboursements et des coûts du service des dettes. Une mesure nette serait plus pertinente pour évaluer l'incidence de l'emprunt garanti par l'avoir propre foncier sur la consommation ou, faute de quoi, la première différence de l'emprunt nouveau brut.

- Les données d'enquêtes effectuées au Canada et aux États-Unis laissent supposer que la moitié environ des fonds empruntés sert à financer les dépenses de consommation et la construction résidentielle. L'autre moitié est consacrée à la consolidation des dettes et aux placements financiers, ce qui a un effet très limité sur l'activité économique. Si l'affection des fonds est stable avec le temps – et les données sur les États-Unis laissent supposer qu'elle l'a été récemment –, alors, l'incidence des changements au niveau des emprunts garantis par l'avoir propre foncier sur le niveau d'activité économique est environ la moitié du montant emprunté. Aux États-Unis, en 2002, elle a peut-être contribué à la croissance du PIB d'à peu près 1 %.

- Le niveau d'emprunt garanti par l'avoir propre foncier n'est pas seulement été influencé par le prix des maisons, mais également par les taux d'intérêts, le coût des opérations et la disponibilité de ce genre de crédit. Des changements importants sont intervenus dans le coût et la disponibilité du crédit garanti par l'avoir propre foncier au cours des dernières décennies, tant au Canada qu'aux États-Unis.

- Le prix des maisons influe sur la consommation, non seulement par l'emprunt garanti par l'avoir propre foncier, mais également de diverses manières qu'il serait difficile de mesurer directement. L'appréciation du prix des maisons a une incidence globale sur la consommation, qui a fait l'objet d'un certain nombre d'études récentes au Canada et dans les pays de l'OCDE. Le présent document souligne que l'appréciation du prix des maisons a une incidence, qui s'est amplifiée ces deux dernières décennies. La plupart des études constatent que le logement a eu un effet de richesse sur la consommation plus marqué que la bourse. Toutefois, les études sont loin de s'entendre sur l'ampleur de cet effet, ainsi que sur sa nature temporaire ou durable.

- Le prix des maisons au Canada a augmenté ces dernières années, mais bien moins qu'aux États-Unis. Il semble y avoir un gonflement du prix des maisons potentiellement non durable et spéculatif aux États-Unis susceptible d'avoir des répercussions délétères sur l'économie américaine, si les prix devaient s'effondrer soudainement. Il n'y a pas lieu d'avoir la même préoccupation au Canada.

- De toute évidence, l'augmentation du prix des maisons a aidé à financer dans une grande mesure les dépenses de consommation au Canada aux cours des deux années écoulées. Étant donné les renseignements disponibles et l'état de l'analyse économique, la présente étude ne fournit pas une estimation de l'ampleur de cette incidence.

Notes

[1] Recherche de Marchés mondiaux CIBC Inc. intitulée « Banking on the House », 19 juin 2003.
[2] Source : Banque du Canada – Bulletin hebdomadaire de statistiques financières, 6 juin 2003.

Directeurs de projet : Rachid Aqdim.
Anne Rensonnet

Consultant de recherche : Infometrica Ltd.

Pour trouver d'autres feuillets documentaires de la série *Le point en recherche*, et aussi d'autres produits d'information, veuillez visiter notre site Web à :

www.schl.ca

ou communiquer avec :

Le Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa ON K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274
Courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170